



Progetto tecnico ex art.41 D.Lgs.36/2023 e ss.mm.ii.

**Procedura negoziata per l'affidamento in concessione dei servizi di gestione degli impianti sportivi di proprietà comunale
“COMPLESSO SPORTIVO MOTOVELODROMO” e “SFERISTERIO DELLE CASCINE”**

CUI: S01307110484202000168

CPV: 92610000-0

1) CONTESTO DI RIFERIMENTO

Il Comune di Firenze è proprietario degli impianti comunali denominati “COMPLESSO SPORTIVO MOTOVELODROMO” (di seguito “Motovelodromo”), Via del Fosso Macinante 13 – Firenze, e “SFERISTERIO DELLE CASCINE” (di seguito “Sferisterio”), Via del Fosso Macinante 11 – Firenze, descritti per esteso in **ALLEGATO 1) “Relazione tecnico descrittiva dell’impianto sportivo”** a cui si rimanda.

La presente **procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, previa indagine di mercato, ex art.187 comma 1 del D.Lgs. 36/2023** (di seguito Codice), è finalizzata ad individuare il prossimo gestore degli impianti in cui, anche nell’ambito della prossima concessione, per intenzione dell’Amministrazione, si dovranno praticare in via primaria, non esclusiva, le seguenti discipline: nel Motovelodromo, calcio (attività della Federazione Italiana Giuoco Calcio – F.I.G.C.), tennis (attività della Federazione Italiana Tennis – F.I.T.), ciclismo (attività della Federazione Ciclistica Italiana – F.C.I.); nello Sferisterio, tamburello (attività della Federazione Italiana Palla Tamburello – F.I.P.T.).

Del resto, lo Sferisterio è rimasto l’unico impianto destinato al gioco del tamburello nel Comune di Firenze, originariamente, vi si giocava a “palla a braccio”, sport piuttosto diffuso nell’800. L’intenzione dell’Amministrazione è che la futura programmazione preveda comunque il gioco del tamburello, proprio per non perdere la vocazione storica originaria dell’impianto. Per garantire la sostenibilità, dato il ridotto numero dei praticanti, è possibile, al momento, utilizzare la superficie dello Sferisterio per il calcio a 5.

Anche il Motovelodromo ha un valore storicamente rilevante, sia per la pratica del calcio, fin da inizio ‘900, oggi in un campo recentemente rinnovato, sia per la presenza della pista in cemento intorno al campo da calcio, oggi destinata al ciclismo su pista; anche in questo caso si tratta di uno dei pochi impianti comunali dedicati a queste specifiche attività. Per quanto riguarda l’attività del tennis, il circolo è attivo da anni nell’avviamento e formazione di giovani atleti, è frequentato anche da numerosi utenti che fruiscono dei campi a tariffa. A fianco del Motovelodromo si trova un altro storico circolo del tennis, di dimensioni più rilevanti in quanto ad offerta di aree sportive per il tennis, all’interno, anch’esso, di un impianto di proprietà comunale.

Data la collocazione, il Motovelodromo e lo Sferisterio, grazie alla disponibilità di spogliatoi e di punti di accoglienza e somministrazione, sono due ottimi punti di appoggio per la pratica delle

attività nel Parco delle Cascine, negli anni in particolare per le discipline della corsa su strada, mountain bike, cicloturismo, atletica leggera, corsa campestre, nordic e fitwalking.

Si fa presente che nel corso del corrente anno sono programmati interventi di manutenzione straordinaria edilizia che interesseranno parte della tribuna del campo da calcio e la palazzina del ciclismo del Motovelodromo; nel 2026 si prevedono interventi sul muro perimetrale dello Sferisterio confinante con il Circolo del Tennis.

2) OGGETTO E DURATA DELLA CONCESSIONE

Il Concessionario dovrà garantire l'uso pubblico dell'impianto, secondo le disposizioni del vigente *“Regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi di proprietà del Comune di Firenze”*, e dovrà applicare le tariffe per l'utilizzo degli impianti sportivi approvate dall'Amministrazione Comunale.

Nell'impianto sportivo in oggetto, come sopra detto, dovrà essere garantito lo svolgimento, in via primaria, non esclusiva, delle seguenti discipline:

Nel Motovelodromo:

- calcio (attività della Federazione Italiana Giuoco Calcio – F.I.G.C.)
- tennis (attività della Federazione Italiana Tennis – F.I.T.)
- ciclismo (attività della Federazione Ciclistica Italiana – F.C.I.)

Nello Sferisterio:

- tamburello (attività della Federazione Italiana Palla Tamburello – F.I.P.T.).

Si richiede di potenziare, nell'ambito delle suddette discipline, le attività rivolte alle disabilità (attività **F.I.S.D.I.R.** - Federazione Italiana Sport Paralimpici).

E' ammessa la sub-concessione esclusivamente dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, della vendita al dettaglio di articoli sportivi, strettamente correlati alle attività sportive praticate all'interno degli impianti, nonché della pubblicità, in favore di soggetti terzi in possesso dei requisiti e delle abilitazioni previste dalla normativa vigente.

Ai sensi all'art. 58 c.2 del Codice, l'appalto non è suddivisibile in lotti in quanto tale soluzione non è plausibile dal punto di vista economico e gestionale non pregiudicando comunque la partecipazione delle piccole e medie imprese.

La durata della concessione è di **anni otto (8)**, non è previsto il rinnovo, la decorrenza indicativa è dal **1° luglio 2025** con scadenza **30 giugno 2033**. Resta inteso che la data di effettiva decorrenza della concessione coinciderà con quella della stipula del contratto, o di avvio dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 17, commi 8 e 9, del Codice.

3. - STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore della concessione è pari ad **€ 4.882.432,00**.

La stima del valore della concessione è stata effettuata sulla base delle disposizioni dell'art.179 del Codice, prendendo come base i valori economici rilevabili dai conti economici del concessionario

uscente, considerando gli effetti della pandemia COVID-19 ed interventi di manutenzione straordinaria nel Motovelodromo.

Il valore della concessione comprende **€ 4.392.832,00** - fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto (8 anni), al netto dell’IVA, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi, incluso il valore del contributo annuo riconosciuto dall’amministrazione per il mantenimento dell’equilibrio della gestione pari ad € 95.104,00 oltre IVA di legge – e il vantaggio finanziario per tutta la durata del contratto (8 anni) conferito al gestore, mediante la concessione gratuita degli immobili, per cui è stato considerato il valore del canone annuo di concessione stimato dalla Direzione Patrimonio, pari ad € 61.200,00.

4. QUADRO ECONOMICO PER LA REDAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Il quadro economico è stato redatto sulla base dei principali elementi di costo e ricavo che caratterizzano la gestione, partendo, anche in questo caso, dai bilanci del concessionario uscente. Si tenga presente che il concessionario uscente, per proprie scelte organizzative, non aveva personale dipendente, l’attività è stata condotta esclusivamente con contratti di collaborazione sportiva e volontariato.

Il numero di tesserati attivi, nelle diverse sezioni, risulta pari a circa **410 unità** (Registro Nazionale Società Sportive – sezione pubblica).

I costi sostenuti per **manutenzioni** nella precedente gestione sono inferiori rispetto ai valori stimati per la prossima concessione dai Servizi Tecnici, non ribassabili in sede di gara (nel Piano Economico Finanziario), pari, per le componenti edile, di manutenzione impianti meccanici, elettrici e delle aree a verde, a:

€ 42.500,00 annui, al netto d’IVA di legge per il Motovelodromo;

€ 21.500,00 annui, al netto d’IVA di legge per lo Sferisterio,

come dettagliato al punto 8) dell’ALLEGATO 1) “Relazione tecnico descrittiva dell’impianto sportivo” a cui si rimanda. Il quadro economico sotto riportato, in termini di stima, ai fini della sostenibilità della prossima gestione, tiene conto anche di questi disallineamenti gra gestione uscente e quanto sarà richiesto al nuovo concessionario.

Le utenze per forniture idrica, energia elettrica e gas saranno interamente a carico del concessionario; quale riferimento per la redazione del Piano Economico Finanziario, si riportano di seguito le stime basate sulle medie aritmetiche dei valori corrisposti dal gestore uscente ai rispettivi fornitori nel 2023, 2024:

STIMA annua LUCE:	€ 67.000,00
STIMA annua GAS:	€ 41.000,00
STIMA annua ACQUA:	€ 15.000,00
Totale:	€ 123.000,00

Al riguardo, si fa presente che il Motovelodromo è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria terminati di recente, riguardano l’efficientamento energetico, mediante la sostituzione dei generatori di calore dei palloni e della centrale termica degli spogliatoi e dei corpi illuminanti interni ed esterni con apparecchi ad alta efficienza energetica.

Per il servizio oggetto della presente procedura, in considerazione dei risultati economici della precedente gestione, delle caratteristiche degli impianti comunali oggetto della presente procedura, alla luce della valutazione complessivamente condotta rispetto alla scelta organizzativa stabilita dall'Ente per soddisfare gli interessi della collettività, le caratteristiche degli impianti, lo stato manutentivo degli impianti, le specifiche modalità di gestione e relativi oneri di manutenzione, il regime tariffario (libero ed imposto), non si ritiene possibile coprire i costi di gestione esclusivamente tramite il conseguimento di un corrispettivo economico nel mercato, senza l'integrazione di un contributo alla gestione a carico dell'Amministrazione, così come previsto dall'art.177 comma 6 del Codice.

Ai fini di garantire l'equilibrio economico finanziario della gestione in concessione dell'impianto sportivo, si considerino, fra l'altro, i seguenti oneri a carico del concessionario:

- previsione di gratuità per le scuole del Comune di Firenze in orario curricolare (fino alle ore 16.00);
- gratuità per cittadini disabili;
- significativi costi di manutenzione ordinaria dell'immobile;
- previsione, in sede di gara, di progetti sociali a favore di giovani, soggetti segnalati dai Servizi Sociali, soggetti diversamente abili, gratuiti per l'utenza e con costi interamente a carico del concessionario;
- tariffe predefinite dal Comune di Firenze a cui devono sottostare tutti i concessionari degli impianti sportivi comunali o gli assegnatari di spazi (le tariffe ad oggi vigenti sono quelle approvate con Deliberazione della Giunta Comunale n. 57/2016, come modificata con successiva Deliberazione n. 72/2016, concernente l'individuazione e applicazione delle tariffe d'uso degli impianti sportivi comunali).
- vincolo di utilizzo esclusivo della pista da ciclismo per discipline della Federazione Ciclistica Italiana, da aprile a settembre di ciascuna annualità, per **n.2 giorni** alla settimana (**senza limiti di orario**); tale utilizzo non consente di svolgere attività calcistiche in contemporanea nel campo da calcio.

Riguardo alla sostenibilità della gestione, si fa presente che sono presenti due locali destinati alla somministrazione di alimenti/bevande, un ristorante ed un bar, altri locali potenzialmente destinabili alla rivendita di articoli sportivi. Le caratteristiche del fabbricato presentano margini strutturali per uno sviluppo in tal senso.

Si consideri altresì lo stato manutentivo di diversi locali dell'impianto e di una condizione manutentiva che è stata così sinteticamente rappresentata dalla Direzione Servizi Tecnici: *“La struttura sportiva nel suo complesso si trova attualmente in mediocre stato di manutenzione generale, ad eccezione delle aree che sono state recentemente rinnovate”* (punto 5.1 dell'Allegato 1– Relazione Tecnico Descrittiva dell'Impianto).

In ragione di quanto illustrato, il contributo annuo riconosciuto dall'amministrazione per il mantenimento dell'equilibrio della gestione, **soggetto al ribasso in sede di gara**, è pari ad **€ 95.104,00 oltre IVA di legge**. Detto contributo resta fisso e immutabile per tutta la durata della concessione.

In sede di gara, come previsto dal Codice, l'operatore economico dovrà presentare un Piano Economico Finanziario (**P.E.F. – Modulo C1**) rispetto alla cui redazione si fa fin d'ora presente che:

- il contributo alla gestione da parte del Comune di Firenze, **€ 95.104,00 oltre IVA di legge**, non è indicato nel seguente prospetto fra i ricavi; tale contributo, come sopra detto, è soggetto al ribasso in sede di gara. Nel **Modulo C1** dovrà essere indicato il valore coincidente con l'offerta economica riportata sulla piattaforma START.

- i costi per manutenzione stimati dai Servizi Tecnici del Comune di Firenze, già indicati **nel Modulo C1** al lordo d’IVA di legge, **non saranno ribassabili in sede di gara**, l’operatore economico potrà eventualmente rivederli soltanto al rialzo.
- il canone ricognitorio annuo, **non soggetto a ribasso o rialzo in sede di gara**, è pari a € 200,00 oltre IVA di legge.

Si fa presente che la stima riportata nel quadro economico (tabella 1 e tabella 2) è meramente presuntiva, conseguentemente, si evidenzia che non impegna in alcun modo l’Amministrazione e non costituisce garanzia dei corrispondenti costi e ricavi per il concessionario che assume interamente a proprio carico il rischio operativo della gestione.

Tabella 1) - Ricavi (al netto del contributo alla gestione)

Voce	Euro
Introiti da attività sportiva (inclusi Centri Estivi e tesseramento)	252.000,00
Commerciali – bar/ristorante	40.000,00
Altri ricavi commerciali (vendita articoli sportivi, bigliettazione, altro)	107.000,00
Proventi finanziari	0,00
Altri contributi	10.000,00
Sponsorizzazioni	10.000,00
Pubblicità	10.000,00
Altri ricavi	25.000,00
TOTALE	454.000,00

Tabella 2) - Costi

Voce	Euro
Compensi sportivi ed altri CCNL per i lavoratori dello sport	210.000,00
Compensi addetti all’impianto (non CCNL lavoratori dello sport)	0,00
Acquisto materiali sportivi e riparazioni	25.000,00
Tesseramenti/ partecipazione a gare	20.000,00
Promozione	1.000,00
Assicurazioni per impianto ed attività sportiva	5.000,00
Utenze	123.000,00
Pulizie	24.000,00
Consulenti (contabilità/ amministrazione)	12.000,00
Manutenzioni ordinarie	76.860,00
Imposte e tributi (incl TARI e passo carrabile)	5.000,00
Canone ricognitorio	244,00
Altri costi	47.000,00
TOTALE	549.104,00

Si fa nuovamente presente che nella redazione del Piano Economico Finanziario (Modulo C1) i costi per manutenzioni ordinarie non potranno essere inferiori all’importo sopra indicato in grassetto (che include l’IVA 22%).

5. CONDIZIONE DI ESECUZIONE

Il concessionario è tenuto a garantire l'applicazione dei seguenti contratti collettivi nazionali di settore individuati tenendo conto, in relazione all'oggetto della concessione e alle prestazioni da eseguire anche in maniera prevalente, di quelli stipulati dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale e di quelli il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso all'oggetto della concessione, oppure di un altro contratto che garantisca equivalenti tutele economiche e normative per i propri lavoratori e per quelli in sub-concessione:

- CCNL per i lavoratori dello sport - codice CNEL H077 – applicabile ai lavoratori occupati e per i lavoratori autonomie
- CCNL per i lavoratori dipendenti di aziende dei settori Pubblici Esercizi, Ristorazione Collettiva e Commerciale e Turismo - codice CNEL H05Y - applicabile al personale dipendente impiegato nell'esercizio di un eventuale punto ristoro;
- CCNL per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi - codice CNEL K511 - applicabile al personale dipendente impiegato nello svolgimento delle attività di custodia, vigilanza, pulizia, e di manutenzione.

Non sono previste clausole sociali, il concessionario uscente non aveva lavoratori dipendenti al 28.02.2025, la gestione è condotta esclusivamente con contratti di collaborazione sportiva e con volontari.

6. ADEMPIMENTI EX ART. 26, COMMA 3 DEL D.LGS. n.81/2008 e ONERI DI SICUREZZA

In riferimento al disposto dell'art. 26, comma 3, D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. concernente l'elaborazione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (DUVRI) per l'affidamento di appalti di forniture e servizi, si precisa che per l'affidamento della concessione in oggetto non sussistono rischi da interferenze con il personale della stazione concedente e, pertanto, non si rilevano costi relativi a misure correlate da attuare.

Il concessionario è tenuto alla redazione e aggiornamento del DVR e al puntuale aggiornamento del Registro dei controlli periodici.

In capo ai futuri concessionari graveranno i costi necessari ad assicurare l'adempimento degli obblighi in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro in applicazione del Dlgs. 81/2008 dando comunicazione al Comune, contestualmente alla consegna dell'impianto e in caso di sostituzione nel corso della gestione, del nominativo del **Datore di Lavoro**, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b), e del nominativo del **Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione**, ai sensi dell'art.2, comma 1 lett. f).